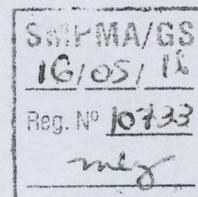


COMDEMA - CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE  
GESTÃO 2015/2017

fls 317

Ofício nº 005/2016

Jundiaí, 16 de maio de 2016



Prezada Senhora:

O Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Jundiaí, neste ato representando pela sua Presidente que esta subscreve, vem a presença de Vossa Senhoria, em atenção ao Ofício SMPMA/GS nº 38/2016 de 25/04/16, para encaminhar em anexo o Parecer da Câmara Técnica que analisou o Projeto de Lei (que chegou às nossas mãos sem número) do Novo Plano Diretor Participativo, parecer este que foi aprovado pela plenária do COMDEMA na última Reunião Ordinária realizada na data de 11 de maio de 2016, no espaço UNIDAM.

Aproveitamos a oportunidade para parabenizar toda a equipe da SMPMA que sob a sua regência conduziram com competência e ética todo o processo de estudo e elaboração do projeto de lei em questão, para que possamos ter um Plano Diretor o mais próximo possível dos interesses e necessidades da cidade de Jundiaí.

Sendo o que tínhamos a apresentar, reiteramos nossos protestos de respeito distinta consideração.

Atenciosamente,

SILVIA LÚCIA VIEIRA CABRERA MERLO

Presidente do COMDEMA – Jundiaí

Ilma.Sra.

Daniela da Câmara Sutti

Secretária do Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Jundiaí

Em atenção ao Ofício SMPMA/GS nº 38/2016 de 25/04/2016

Segue

**PARECER DA CÂMARA TÉCNICA DO COMDEMA, SOBRE O PROJETO DE LEI (que chegou às nossas mãos sem numeração) DE INICIATIVA DO EXECUTIVO MUNICIPAL VISANDO A ELABORAÇÃO DE NOVO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, definindo a Política de Desenvolvimento Territorial, as normas para a regulação do parcelamento, o uso e ocupação do solo e o Sistema de Planejamento e Gestão Territorial, disposto em 536 artigos, integrando Anexo I com 15 Mapas e Anexo II com 9 Quadros.**

**Considerações iniciais:**

No final de Janeiro/2.016 o COMDEMA foi convidado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente - SMPMA a fazer suas contribuições sobre o Anteprojeto de Lei do Plano Diretor disponibilizado pelo Executivo em 17/Dez/2.015, no site da Prefeitura de Jundiaí.

Assim, na forma regimental do COMDEMA (art. 6º e 7º do Decreto nº 25.001 de 12/05/2014) foi composta uma Câmara Técnica específica, com conselheiros integrantes da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo e conselheiros integrantes da Câmara Técnica de Fiscalização e Institucional, que paralisaram suas atividades ordinárias para tratar especificamente desse assunto.

Do estudo realizado surgiram 22 propostas apresentadas e aprovadas pela plenária do Conselho, que foram inseridas no site da Prefeitura e discutidas nas Oficinas junto com os Delegados. Parte delas contempladas na íntegra; outras, parcialmente contempladas e sete delas foram levadas ao Congresso das Cidades, na forma de conflito, sendo que uma foi acolhida e as demais rejeitadas pelos delegados.

Esta Câmara Técnica do COMDEMA aguardou a disponibilização do texto final do Projeto de Lei do Plano Diretor Participativo, que só ocorreu na data de 18/04/2016. A partir de então iniciaram-se as análises deste texto, com sua primeira reunião em 19/04/16, no prédio da UNIDAM.

Após esse trabalho, foi elaborado o presente Parecer para apreciação e votação da plenária do COMDEMA na Reunião Ordinária do dia 11 de maio de 2016, conforme segue abaixo:

**Macrozoneamento:**

Analisando o Macrozoneamento da Lei 7.858/12 (Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente) e o Mapa 4 do presente Projeto de Lei do Plano Diretor Participativo, pudemos observar que houve um aumento da área rural e diminuição da área urbana.

Entendemos que mais importante que distinguir uma região entre Urbana ou Rural é a sua vocação sócio-econômica e ambiental – pilares do conceito da sustentabilidade.

A Agricultura deve ter como foco a geração de alimentos e renda; as áreas com relevância ambiental, como por exemplo, as de preservação permanente e matas nativas, a produção de água e proteção da biodiversidade. O uso do solo deve compatibilizar estes atributos.

Dentro deste cenário, indagamos se os estudos realizados pela SMPMA que resultou nesta proposta consideraram esses aspectos.

Além de tudo, entendemos que a existência de uma fiscalização efetiva e preventiva seja mais eficiente para garantir o uso do solo previsto pela legislação, mesmo que em área urbana, em contrapartida a aumentar a área rural como argumento de que haverá maior proteção sem estar acompanhada dessa citada fiscalização.

**Zoneamento:**

O Mapa 5 trata do Macrozoneamento previsto no Projeto de Lei. Quando comparado com os zoneamentos previstos no Decreto Estadual 43.284/98, podemos observar que houve a intenção de compatibilizá-los, ou seja, a porção Norte do território destacando as áreas de manancial (Zona de Conservação Hídrica); a central, a área urbana (Zona de Restrição Moderada) e a porção Sul contemplando a Serra do Japi e dos Cristais (Zona de Conservação da Vida Silvestre).

Entretanto, essa norma Estadual subdivide a Zona de Restrição Moderada num subtipo denominado "à jusante de área urbanizada", cuja definição se encontra no Artigo 27 desse Decreto.

O texto do Projeto de Lei contempla o atendimento desse artigo. Contudo, se o contorno desse polígono estivesse inserido dentro do Mapa 6 (que trata do Zoneamento), ficaria mais evidente que esta região deve ter um tratamento diferenciado, nada impedindo em se manter o Zoneamento proposto para a região.

A legenda trataria de esclarecer a que se refere este contorno.

Com relação a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, pudemos observar que foram divididas em sete Zonas.

Vimos destacar acertada a subdivisão do Periurbano em dois subtipos: 1 e 2, sendo definido o Periurbano 1 para aquelas regiões onde existe a possibilidade de ocupação controlada em área de mananciais e o Periurbano 2 para as demais regiões com os mesmos atributos, porém, fora dessa citada área de proteção – conceitos bastante debatidos durante a fase de discussão desse Projeto de Lei nas reuniões com os Delegados.

O Decreto 43.284/98 tratou da área de manancial da bacia do Jundiá Mirim e do Caxambu com bastante propriedade. Contudo, a bacia do Moisés não foi contemplada nesta norma.

A resolução dos Mapas apresentados não nos permitiu identificar se toda a bacia (a do Moisés) dessa área de manancial prevista na Lei 2.405/80 está contemplada ou não. Contudo, é possível observar que existem áreas de Periurbano 1 e 2 nesta região.

Isto posto, recomendamos que se faça uma apuração detalhada dessa bacia, com a finalidade de se identificar se as áreas que estão grafadas como Periurbano 1 estão dentro dessa bacia, deixando como Periurbano 2 as que estiverem além desses limites.

### Zoneamento Especial:

O **Artigo 40** do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

“As Zonas Especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica que requerem normas próprias de uso e ocupação do solo”.

Com a finalidade de reforçar as características dessas Zonas Especiais sobre o Zoneamento, recomendamos a seguinte alteração:

**Artigo 40** - As Zonas Especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica que

fls 321  
[Handwritten signature and initials]

requerem normas próprias de uso e ocupação do solo e que estas prevaleçam sobre o zoneamento do Mapa 6.

O Artigo 85 do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

“A inclusão ou exclusão de áreas na categoria de ZEPAM deverão ser acompanhadas de parecer emitido pelo órgão ambiental municipal competente..

Com a finalidade de dar maior transparência a possíveis alterações, recomendamos a seguinte redação:

**Artigo 85:** A inclusão ou exclusão de áreas na categoria de ZEPAM deverão ser acompanhadas de parecer emitido pelo órgão ambiental municipal competente **apresentadas em Audiência Pública, ouvidos o Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT) e o COMDEMA.**

**INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL E DESENVOLVIMENTO RURAL**

**Direito de Preempção:**

O Artigo 111 do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

“O direito de preempção será exercido para a efetivação dos princípios e realização dos objetivos deste Plano Diretor.

Parágrafo único. O direito de preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

I - ...

II - regularização fundiária;

III - ...”

[Handwritten signature]

Considerando as ZERFIES, recomendamos a exclusão do inciso II, porque entendemos que esse direito iria premiar ao loteador irregular, e até ser um incentivo para o surgimento de novos parcelamentos irregulares.

**Programa de Pagamento por Serviços Ambientais:**

O **Artigo 175** do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

“O pagamento por prestação de serviços ambientais será realizado mediante prévia valoração desses serviços baseado em critérios que deverão ser regulamentados mediante lei específica, no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da entrada em vigor desta Lei.

§ 1º ...

§ 2º ...

§ 3º ...

§ 4º. Os critérios para a seleção de imóveis rurais sujeitos ao pagamento por prestação de serviços ambientais serão definidos pelo órgão ambiental municipal, ouvidos o COMDEMA e o CMDR”.

Considerando que as ZEPAMs – Zonas Especiais de Proteção Ambiental possuam atributos que devam ser incentivados a sua preservação, recomendamos a seguinte redação para o Parágrafo 4º:

§ 4º. Os critérios para a seleção de imóveis rurais e **Zonas Especiais de Proteção Ambiental em áreas urbanas** sujeitos ao pagamento por prestação de serviços ambientais serão definidos pelo órgão ambiental municipal, ouvidos o COMDEMA e o CMDR.

O **Artigo 177** do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

“O monitoramento e fiscalização da execução dos contratos de pagamentos por prestação de serviços ambientais serão exercidos

pela SMPMA e pela SMAAT, e os resultados deverão ser apresentados anualmente ao COMDEMA e ao CMDR".

Parágrafo único. O Programa mencionado neste artigo será elaborado, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da publicação desta Lei".

Recomendamos a exclusão do Parágrafo Único, uma vez que o artigo não trata de nenhum programa.

#### **Programa de Promoção da Agricultura Urbana e Periurbana**

O Artigo 182 do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

"Será criado o Programa de Promoção da Agricultura Urbana e Periurbana visando estimular a manutenção do uso rural com apoio e concessão de incentivos.

Parágrafo único. Serão identificados os imóveis":

I - ....

O Artigo 183 do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

"Nos imóveis públicos e privados não utilizados poderão ser desenvolvidas atividades agrícolas dentro do Perímetro Urbano com a implantação de projetos de produção de agricultura urbana e periurbana.

§ 1º. Nos imóveis mencionados no "caput" serão estimuladas parcerias para a implantação e manutenção de hortas comunitárias.

§ 2º O Programa mencionado neste artigo será elaborado, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da publicação desta Lei”.

Considerando que o Artigo 182 trata de um programa que necessita de regulamentação e o Artigo 183 não trata desse assunto, recomendamos que o conteúdo do §2º seja excluído deste artigo e inserido como §1º do art. 182, então pertinente.

Dessa forma, o §1º do Artigo 183 passará a ser Parágrafo Único.

### Infraestrutura

O **Artigo 192** do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

“A SMAAT poderá disponibilizar máquinas e implementos agrícolas para atender às demandas dos agricultores, como limpeza de lagos, preparo de solo, aplicação de fertilizantes, plantio e colheita”.

Entre o plantio e a colheita, o produtor rural necessita fazer outras operações tais como: capinas, aplicação de defensivos, adubação de cobertura – agronomicamente denominadas de “tratos culturais”.  
Então, recomendamos a seguinte redação:

**Artigo 192:** A SMAAT poderá disponibilizar máquinas e implementos agrícolas para atender às demandas dos agricultores, como limpeza de lagos, preparo de solo, aplicação de fertilizantes, plantio, **tratos culturais** e colheita

### Criação de Unidades de Abastecimento:

O **Artigo 196** do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

“Será criado o Centro de Apoio a Comercialização dos Produtos Agropecuários de Jundiá – CEAGRO, central logística de abastecimento municipal, que contará com estrutura para cursos,

laboratórios e para atividades de agregação de valor aos produtos da agricultura jundiaense”.

O Artigo 197 do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

“Serão criadas e instaladas Unidades de Abastecimento Descentralizadas de bairros para incentivo da economia solidária voltada ao abastecimento da população local e à promoção da segurança alimentar e nutricional”

Considerando que o Artigo 196 trata da unidade central de abastecimento e o Artigo 197 das secundárias, a primeira deve existir; as demais, podem existir, dependendo de sua necessidade. Por esta razão, recomendamos que o Artigo 197 tenha a seguinte redação:

**Artigo 197:** “Poderão ser criadas e instaladas Unidades de Abastecimento Descentralizadas de bairros para incentivo da economia solidária voltada ao abastecimento da população local e à promoção da segurança alimentar e nutricional.

#### Das diretrizes de parcelamento:

Necessárias algumas considerações a respeito, conforme segue:...

*“Dado que o fornecimento de água para uma cidade está relacionado com a sua capacidade instalada de captação/acumulação de água bruta/tratamento/reservação e distribuição frente aos consumidores nas suas diversas tipologias de consumo.*

*Considerando as demandas de consumo de água já estabelecidas na cidade, o crescimento a olhos vistos que a nossa cidade vem passando e a situação próxima do esgotamento que o sistema de água está nos apresentando. Considerando ainda, que não há uma ferramenta de planejamento que aponte para o nível de esgotamento da capacidade do sistema de abastecimento que possa apontar com a devida antecedência a necessidade de ações*

AS 26

*complementares visando a segurança do fornecimento público de água para a nossa cidade, temos a sugerir o que segue:*

*Que seja criada uma ferramenta para operar no âmbito das aprovações de empreendimentos na cidade, articulada com a DAE S/A, de modo que a disponibilidade de água para abastecimento seja considerada como um saldo disponível e o consumo já estabelecido seja debitado. Também deve ser debitado o consumo relativo aos empreendimentos já aprovados e se encontram em fase de implantação. Teremos assim, a real situação da nossa capacidade de fornecimento de água, e a partir desse ponto deveremos administrar, de um lado a gestão sobre novas demandas de consumo, e de outro, a disponibilidade de água e os investimentos na infraestrutura necessária para assegurar o conforto dos consumidores”.*

O texto acima foi extraído do Ofício nº01/02/2.014 encaminhado pelo COMDEMA ao Sr. Prefeito Pedro Bigardi, alertando a necessidade de atentar para o consumo de água dentro de nosso município.

Considerando o momento no qual estamos analisando uma nova proposta para o Plano Diretor, vimos recomendar que se considere (dentro do rito administrativo de análise de um pedido de diretrizes para parcelamento do solo) que a DAE se manifeste no processo, independente do imóvel estar localizado em áreas de manancial ou não, considerando os apontamentos citados acima.

**Dos parâmetros de ocupação do solo:**

O Artigo 271 do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

“Os parâmetros de ocupação e aproveitamento para cada Zona ficam assim definidos”:

Segue uma tabela informando os Coeficientes de Aproveitamento, Categorias de Vias e Taxas de Ocupação.

Na Zona de Desenvolvimento de Corredores Urbanos existe uma sequência de 16 (dezesesseis) ruas e avenidas cujo Coeficiente de Aproveitamento máximo pode chegar a 3,5 vezes a área do terreno.

Ⓟ

Em função da saturação urbana já constatada, recomendamos alterar este índice de 3,5 para 2,0 para as seguintes vias:

Rua Pitangueiras;

Rua Messina;

Rua Cica;

Avenida Odil de Campos Saes.

Com relação a Taxa de Ocupação identificada na última coluna da Tabela, considerando que esse índice para a "Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias" é de 10% e para a "Zona de Preservação da Serra dos Cristais" é de 5%, não fica claro o critério utilizado, uma vez que a primeira, por se tratar de uma área de manancial, deveria prever uma taxa menor que a segunda.

O **Artigo 272** do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

"Não serão computadas na taxa de ocupação

I - as piscinas descobertas;

II - a casa de máquinas dos elevadores e das piscinas e barriletes;

III - os beirais ou marquises com largura máxima de 1,00m (um metro);

IV - os subsolos utilizados para estacionamento de veículos, observadas as condicionantes do art. 278 desta Lei.

Parágrafo único. As edificações acessórias destinadas às atividades agrosilvopastoris localizadas nas Zona de Proteção da Serra dos Cristais, Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias dos Rios Jundiá-Mirim e Capivari e Ribeirão



Cachoeira/Caxambu e Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural não serão computadas na taxa de ocupação, respeitada a taxa de permeabilidade mínima exigida para a respectiva Zona”.

Com relação ao teor do Parágrafo Único, entendemos que devam ser considerados outros índices para limitar e avaliar a atividade pretendida para o local, do que a Taxa de Ocupação e respectivo índice de permeabilidade.

Os produtos agrícolas possuem baixo valor econômico agregado. Para se tornarem viáveis, faz-se necessário haver escala de produção – que automaticamente remete a uma maior ocupação do terreno, certamente ultrapassando os coeficientes adotados na Tabela.

Dentre muitos, poderia ser utilizado o coeficiente de “Run Off” (ou escoamento superficial) o qual mede o percentual de precipitação pluviométrica que escorre pelo terreno. Se a atividade pretendida garantir dispositivos que não altere esse coeficiente, a ocupação poderia ser maior que a indicada.

A manutenção ou incremento de certos líquens nos troncos das árvores ou determinadas espécies de peixes nos corpos d’água são bio-indicadores que também poderiam ser utilizados para este fim.

Com relação aos incisos numerados de I a IV, tratam das exceções – resultam numa taxa de permeabilidade menor que a esperada.

Se não houvesse essas exceções, consideraríamos uma taxa de ocupação de 60% para o Periurbano 2, subentende-se numa taxa de permeabilidade de 40% - uma vez que uma é complemento da outra.

Contudo, as exceções resultam numa taxa de permeabilidade líquida diferente da inserida na Tabela do Artigo 271 – podendo gerar desconformidade com a legislação Estadual (especialmente o Artigo 10 do Decreto 43.284/98 e Artigo 6º da Resolução SMA 31/09).

3

Isto posto, recomendamos a inclusão de um dispositivo cuja aprovação do projeto junto a Prefeitura de Jundiaí (considerando as exceções) atenda a taxa de permeabilidade prevista na legislação Estadual .

Tal dispositivo poderia ser elaborado na forma de uma tabela contendo as taxas de ocupação bruta e líquida; taxa de permeabilidade efetiva dentro do imóvel, das áreas verdes públicas e internas – de tal forma fique garantido o atendimento de toda a legislação aplicável.

O **Artigo 283** do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

“Quaisquer iniciativas de uso, ocupação e parcelamento do solo, devem garantir áreas mínimas permeáveis, conforme definido a seguir”:

Na penúltima linha desta tabela, as ZERFIES 1, 2 e 3 aparecem juntas, vinculadas a uma taxa de permeabilidade de 50%.

Considerando que as três tipologias foram criadas com a finalidade de distinguir a relevância ambiental nas quais as ocupações irregulares se instalaram, entendemos que estes índices também deveriam ser diferenciados.

#### **Da Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos:**

O **Artigo 372** do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

“Para efeito desta Lei, consideram-se:

I - ...

II - área urbana consolidada para fins de regularização fundiária: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

PS 2/20

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica;
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

III – “ ...

Considerando que o conceito descrito no inciso II desse Artigo foi extraído do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) – que é uma norma federal elaborada para um país de características continentais e o município de Jundiaí ser uma Área de Proteção Ambiental, as alíneas identificadas de “a” a “e” devem ocorrer em sua totalidade, razão pela qual recomendamos suprimir “no mínimo 2 (dois)” – tornando obrigatória a presença de todos os quesitos.

#### Da Regularização Fundiária de Interesse Social:

O **Artigo 374** do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

“Considera-se regularização fundiária de interesse social aquela destinada a assentamentos irregulares ocupados, predominantemente por população de baixa renda, para fins de moradia, nos casos:

I - em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos, mediante atualização do **Mapa 7** desta Lei;

II – “... ”

Recomendamos suprimir a palavra “atualização” do inciso I, uma vez que esta “atualização” possa ser entendida como uma **ressetorização pontual**, desacompanhada da discussão que esse assunto necessita.

FB

PS. 2017  
9

**Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social:**

O **Artigo 385** do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

“A análise técnica referida no art. 384 desta Lei deverá ser elaborada por profissional legalmente habilitado, compatibilizando-se com o projeto de regularização fundiária de interesse social e conterá, no mínimo, os seguintes elementos:

I - ...

II - ...

III - ...

IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V - “ ...

A recuperação de áreas degradadas deve ser executada mediante implantação de projeto técnico elaborado por profissional habilitado, razão pela qual recomendamos a seguinte redação para o inciso IV:

IV - recuperação de áreas degradadas **mediante apresentação de projeto técnico elaborado por profissional habilitado** e daquelas não passíveis de regularização;

**Da Demarcação Urbanística e da Legitimação de Posse:**

O **Artigo 394** do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

“Após a averbação do Auto de Demarcação Urbanística, a FUMAS deverá promover as devidas atualizações cadastrais, assim comunicar aos órgãos técnicos municipais competentes pela gestão:

I - “ ...

PS

Identificamos um erro na redação e sugerimos retificação conforme abaixo:

Artigo 394: Após a averbação do Auto de Demarcação Urbanística, a FUMAS deverá promover as devidas atualizações cadastrais, assim **como** comunicar aos órgãos técnicos municipais competentes pela gestão:

### Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

O **Artigo 402** do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

“A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização fundiária na qual não está caracterizado o interesse social.

§ 1º Os parcelamentos de solo ocupados indicados no **Mapa 8** e **Quadro 9** do Anexo I desta Lei, consolidados anteriormente a 7 de julho de 2009, são considerados de interesse específico para fins de regularização fundiária.

§ 2º ...

Necessárias algumas considerações a respeito, conforme segue:...

*“Observamos que alguns destes loteamentos possuem condições de se adequar a nova lei, possuindo grandes áreas verdes, outros (em área de mananciais), estão em situação extremamente preocupante, com construções em áreas de preservação permanente, matas nativas sendo retiradas, outros em pleno corredor de vida silvestre, uma grande parte dos lotes à venda de forma indiscriminada pelos proprietários, construções precárias em encostas de morros, fossas negras, etc.*

B

Na verdade o projeto em análise é uma medida de saneamento do executivo, tentando remediar o mal social e urbanístico já existente, **porém o projeto deixa de mencionar quais medidas preventivas serão tomadas para evitar a proliferação de novos loteamentos clandestinos na cidade, de forma a solucionar de forma definitiva este grave problema.**

A edição da Lei 144/95, também visava a regularização de loteamentos clandestinos na cidade, e criou oportunidade para que os interessados buscassem a regularização dos loteamentos implantados até edição da referida lei, no entanto os proprietários e loteadores acomodaram-se e não buscaram a regularização, e mais grave ainda, após a edição da lei 144/95, novos loteamentos clandestinos foram implantados na cidade. Os loteadores ignoram e desafiam a lei.”

...

Jundiaí, 12 de Junho de 2.002”.

O texto acima foi extraído do parecer da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo do COMDEMA acerca do Projeto de Lei Complementar 642 que deu origem à LC 358/02, 14 anos atrás!!

Nos parece extremamente atual se substituirmos no texto a “Lei 144/95” pela “LC 358/02” e considerarmos que se refere à parte deste Projeto de Lei destinado a regularização das ZERFIEs.

A data limite para regularização fundiária da LC 358/02 é 26/Dez/2.002. Para o Projeto de Lei em tela, o § 1º contempla a data de 7/Jul/2.009.

Se não incluirmos dispositivos de fiscalização preventiva e efetiva destacados no penúltimo parágrafo do parecer transcrito acima, certamente estaremos tratando novamente deste assunto dentro de alguns anos.

Mais uma vez o loteador infrator está sendo “premiado” por uma nova lei, e assim sucessivamente. Indagamos, até quando?

*(Handwritten signature)*

Não há justificativa válida para tanta benesse aos infratores, uma vez que não estamos tratando de Zonas Especiais de Interesse Social e sim de Zonas Especiais de Interesse Específico, onde não se caracteriza o interesse social, incluindo-se loteamentos de médio e alto padrão.

O **Artigo 415** do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

“Na regularização dos parcelamentos irregulares haverá a destinação de, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do total da área regularizada para fins públicos, sendo 20% (vinte por cento) de área livre de uso público (ALUP) e 5% (cinco por cento) de área de equipamento urbano e comunitário (AEUC), na forma do art. 412 desta Lei.

§ 1º Na indisponibilidade comprovada da reserva de ALUP ou AEUC na área interna parcelada é facultada, a critério da Administração, a compensação em área próximas ou de interesse do Município de valor equivalente ao dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas ou o ressarcimento em pecúnia, baseado no quantum faltante, estabelecido no **Quadro 6** constante do Anexo II deste Lei, sem prejuízo das demais compensações previstas no referido Quadro.

§ 2º ...

O referido Quadro 6 do § 1º possui o valor venal do imóvel como indicador para obtenção do valor pecuniário a ser pago pelo loteador do parcelamento irregular.

Considerado que a Zerfie 3 é destinada para os parcelamentos que estão dentro do Território de Gestão da Serra do Japi e que neste local o valor da terra nua é muito baixo, utilizar o valor venal como indexador passa a ser um estímulo a essa atividade.

**Por esta razão, sugerimos que o indicador passe a ser a UFM – Unidade Fiscal do Município.**

3

**Do Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Territorial- SMPGDT.**

O Artigo 490 do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Territorial- SMPGDT, mediante a instituição de estruturas e processos democráticos e participativos que visam o desenvolvimento contínuo e dinâmico do planejamento e gestão da Política Urbana e Rural.

§ 1º O SMPGDT será coordenado pela SMPMA, através do Núcleo de Planejamento e Desenvolvimento de Projetos Especiais, em conjunto com os diversos órgãos do Município, assegurada a participação dos Conselhos Municipais.

§ 2º O Núcleo de Planejamento e Desenvolvimento de Projetos Especiais será criado no prazo de até 12 (doze) meses a partir da entrada em vigor desta Lei.

O Núcleo de Planejamento e Desenvolvimento de Projetos Especiais é um primeiro passo extremamente importante para o planejamento da cidade – o qual, se bem elaborado e implantado – resultará em ganhos ambientais em todo o território de nosso município.

Porém, entendemos que o ideal seria a criação de um órgão (já denominado em normas anteriores como IPPUJ e na vigente como CEU – Centro de Estudos Urbanísticos) com características independentes das Secretarias Municipais.

**Da Destinação de Recursos do FMDT:**

Inicialmente sugerimos a inserção da palavra **artigo** no caput do art. 517 quando se refere: “ do 516 desta lei”, assim como no inciso VII e § 1º e § 2º “ do 496 desta Lei” .

Quanto ao conteúdo:

AS

15. 22  
9

O Artigo 517 do Projeto de Lei em questão possui a seguinte redação:

“A aplicação dos recursos arrecadados pelo FMDT, excluídas a destinação legal do § 3º do art. 516 desta Lei, deverá respeitar anualmente os seguintes limites:

I - ...

VII - 19% (dezenove por cento) definidos por meio do Plano de Aplicação proposto pelo Município e apreciado pelo CMPT, atendendo as prioridades definidas no art. 516 desta Lei”.

§1º Os recursos especificados nos incisos I a VI do “caput”, que não sejam executados no montante mínimo estabelecido, deverão permanecer reservados por um período de 2 (dois) anos, podendo ter destinação diversa após esse prazo, de acordo com as prioridades previstas no art. 516 desta Lei.

§ 2º ...

Analisando esse Artigo, podemos depreender que apenas os 19% descritos no inciso VII serão apreciados pelo CMPT. Com a finalidade de maior participação social na destinação desses recursos, recomendamos a seguinte alteração de redação no caput e inciso VII:

A aplicação dos recursos arrecadados pelo FMDT, excluídas a destinação legal do § 3º do art. 516 desta Lei, **serão apreciados pelo CMPT e** deverá respeitar anualmente os seguintes limites:

I - ...

VII - 19% (dezenove por cento) definidos por meio do Plano de Aplicação proposto pelo Município, atendendo as prioridades definidas no art. 516 desta Lei.

B

Pls. 22

Com relação ao §1º deste Artigo, considerando o inciso VIII do Artigo 516 ...

“Artigo 516: Os recursos do FMDT serão aplicados com base nos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes desta Lei, e terão como referência o Programa de Metas do Município, de acordo com as seguintes prioridades:

I - ...

....

VIII - aquisição de áreas de interesse especial para a preservação e conservação dos recursos naturais”;

E considerando que:

- i. A Lei 3.672/91 criou a Reserva Biológica Municipal;
- ii. De acordo com a Lei Federal 9.985/2.000 que institui o “Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza” – Lei do SNUC que define que as Reservas Biológicas são Unidades de Conservação de Proteção Integral;
- iii. E que também define que as Unidades de Conservação de Proteção Integral devem ser públicas;
- iv. Que a maior parte do território de nossa Reserva Biológica ainda está sob o domínio privado;
- v. Que o município dispõe do Fundo Municipal de Conservação da Qualidade Ambiental criado pela LC 341/02 e regulado pela LC 430/05;
- vi. Que o inciso V do Artigo 8º desta LC 430/05 possui o seguinte texto:

V – aquisição de áreas de interesse especial quanto à preservação e conservação os recursos naturais,

Recomendamos que o §1º do Artigo 517 tenha a seguinte redação:

§1º Os recursos especificados nos incisos I a VI do “caput”, que não sejam executados no montante mínimo estabelecido, deverão permanecer reservados por um período de 2 (dois) anos, e então

serem destinados ao Fundo Municipal de Conservação da Qualidade Ambiental, e aplicado nos termos do inciso V do Artigo 8º da LC 430/05.

**Considerações Finais:**

Para finalizar, sentimos falta de dispositivos que fizessem menção específica a Saúde, Educação, Transporte, Lazer, Terceira Idade, Tecnologia, Setores Produtivos e Esporte – temas relevantes para nortear o desenvolvimento de nosso município para os próximos 10 anos – que é o alcance almejado por este Projeto de Lei.

Também deixamos aqui registrado que os apontamentos aqui propostos e recomendados não validam outros que eventualmente não tenham sido apontados – dada a dimensão deste Projeto de Lei e o tempo exíguo o qual nos propusemos em analisá-lo.

Nosso parecer limita-se ao que nos foi apresentado através do Ofício inicialmente identificado, ou seja, um Projeto de Lei, sem numeração, com conteúdo inicialmente descrito. Modificações posteriores, mensagens aditivas modificativas e eventuais emendas que sobrevierem a este material que nos foi encaminhado para análise e parecer, deverão ser objeto de nova análise e manifestação por este Conselho.

Diante de todo o exposto, somos favoráveis à aprovação desse Projeto de Lei, desde que consideradas as recomendações acima feitas neste Parecer.

Jundiaí, 10 de Maio de 2.016.

Conselheiros que participaram da Câmara Técnica de análise do referido Projeto e elaboração deste Parecer:

Carlos Alberto de Moraes; Domenico Tremaroli; Gilberto Bardi Filho; José do Café Rodrigues; Luiz de Vries; Nivaldo José Callegari; Pedro Sérgio Pontes; Rogério da Silva Rivas; Rosemary Tonetti Baialuna; Rosemeire A. Moreira; Silvia Lúcia Vieira Cabrero Merlo; Silvio Eduardo Drezza; Vânia Plaza Nunes; Yone Guatta Candiotto.